



2017年 会社説明会

Company briefing session

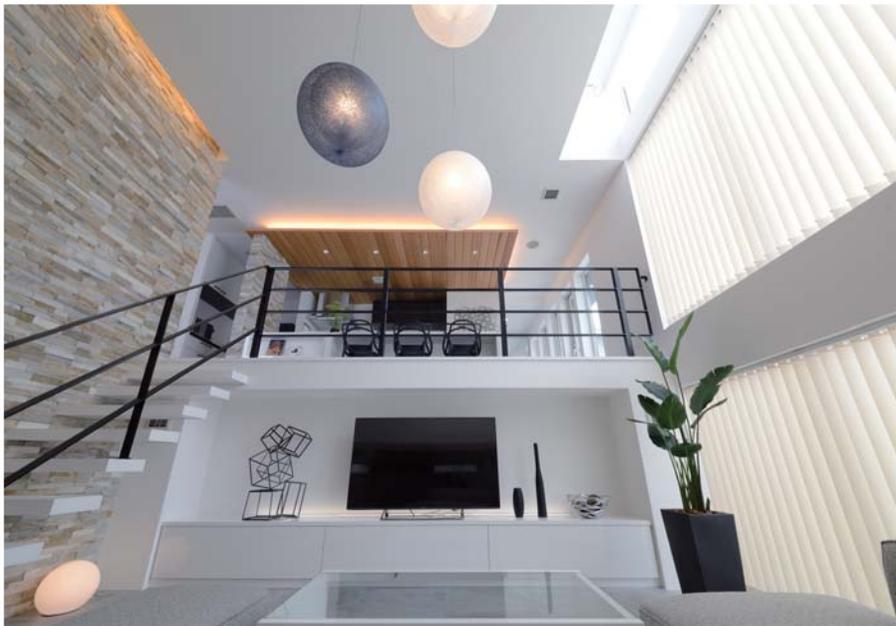
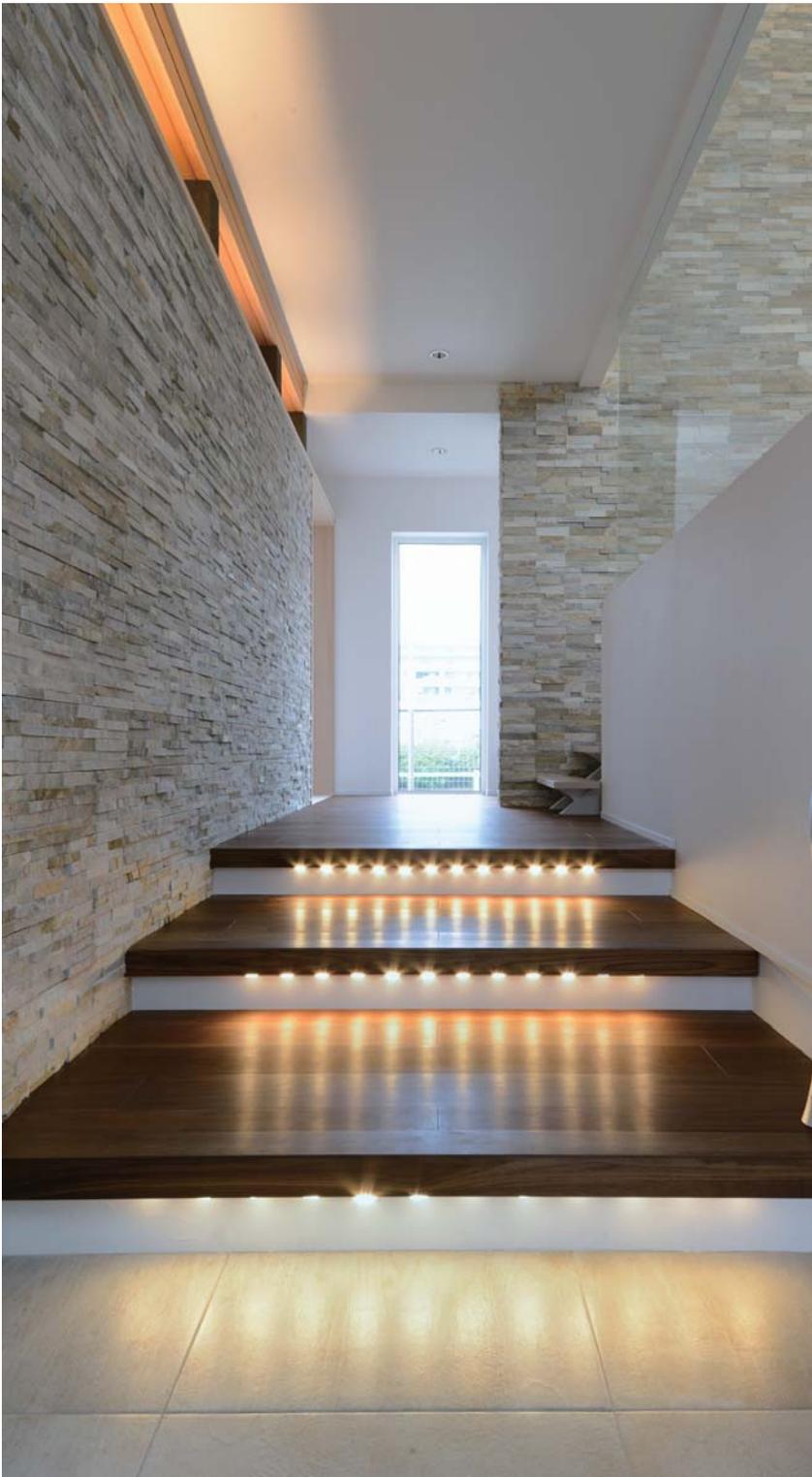
株式会社 土屋ホールディングス

代表取締役社長 土屋 昌三

東証第2部・札幌証券:1840



Copyright (C) 2017 Tsuchiya Holdings Co.Ltd. All Rights Reserved.



CONTENTS

環境認識	1P
連結売上高	2P
連結営業利益、連結当期純利益	3P
住宅事業の取り組み	4P
リフォーム事業の取り組み	11P
不動産事業の取り組み	17P
賃貸事業の取り組み	21P
土屋グループの家造り	24P
株主還元の姿勢	28P
土屋グループ経営ビジョン	30P

環境認識

- ◆住宅ローン金利動向の影響 (住宅ローン金利の先高観)
.....
- ◆若年層の所得伸び悩みや先行き不安による低価格指向
.....
- ◆相続税改正に伴う資産運用・相続対策に関するニーズの高まりによる賃家着工の増加⇒供給過剰の懸念
.....
- ◆リフォーム市場・中古住宅流通市場の活性化
.....
- ◆地方中心都市
「札幌・仙台・広島・福岡」の地価上昇 (札幌 +2.1%)
.....
- ◆2020年省エネ基準義務化に伴い、加速する省エネ住宅 ZEH (ゼロ・エネルギー・ハウス) への対応

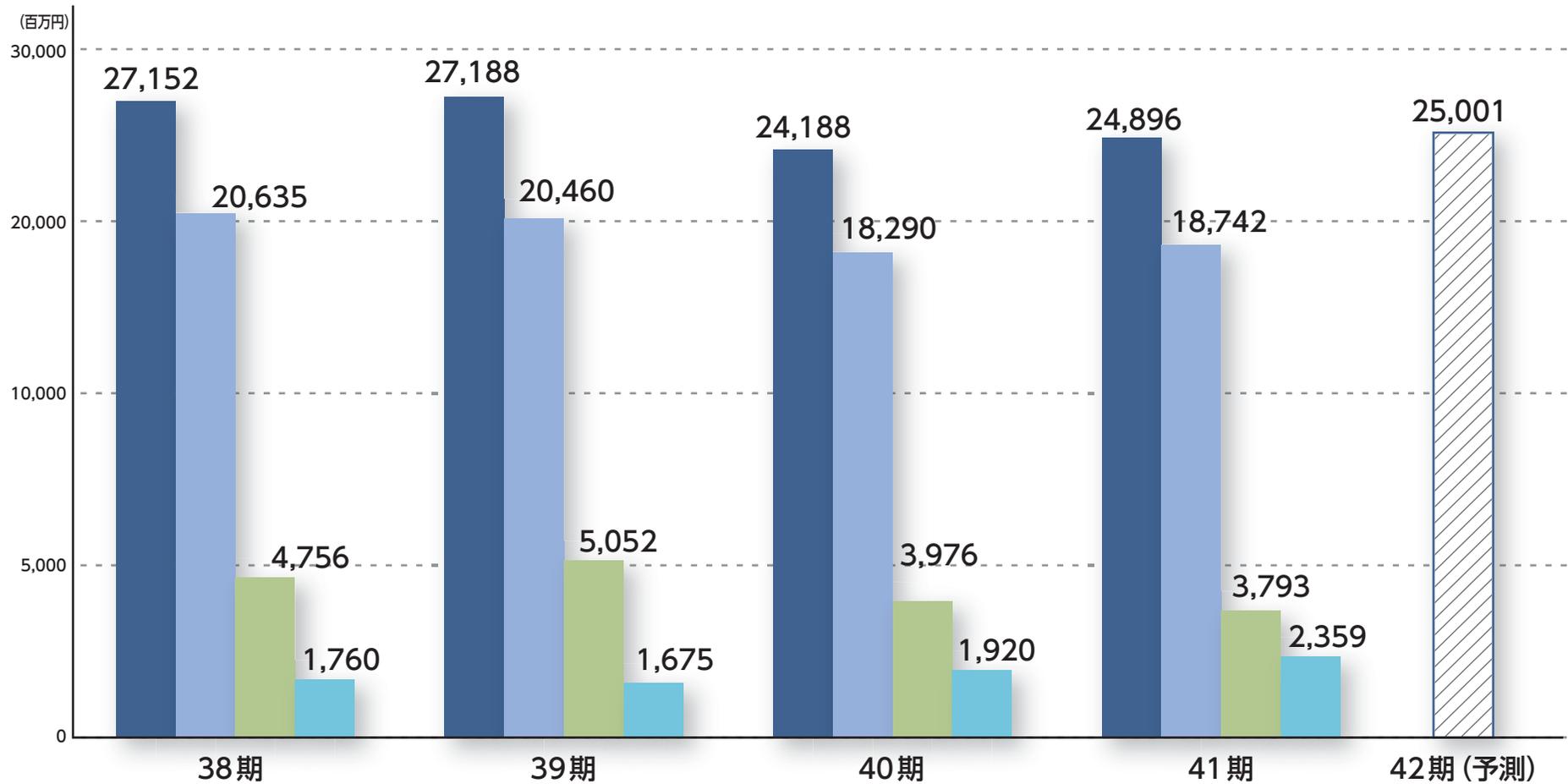
取り組む課題

- ◆省エネ性能を満たした
お手頃な価格の新商品への取り組み
.....
- ◆コンパクトシティ化による
都市型・省エネ賃貸住宅の販売の促進
.....
- ◆良質な住宅ストックに対応した高性能・高品質
リフォームの販売と付加価値リノベーションで
再生住宅の販売の強化
.....
- ◆不動産の首都圏市場と地方都市市場の
ネットワークの確立
.....
- ◆ZEHマーケットの拡大に伴う販売強化



連結売上高

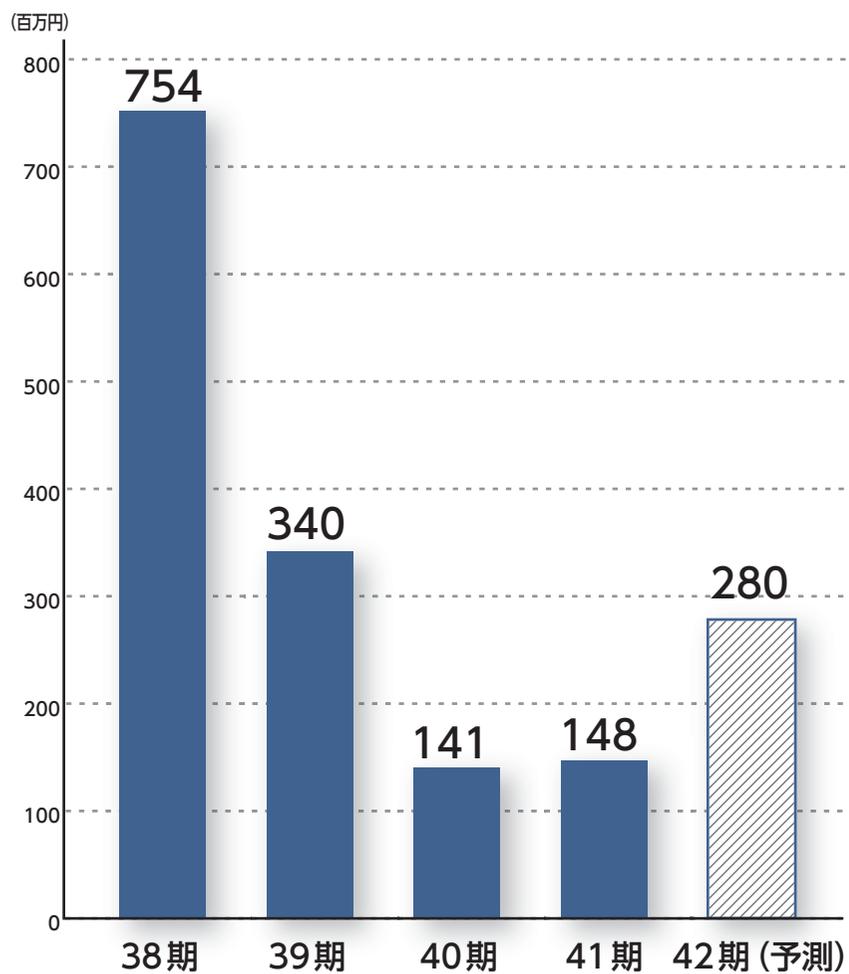
■ 連結売上高 ■ 合計 ■ 住宅事業 ■ リフォーム事業 ■ 不動産事業
賃貸事業



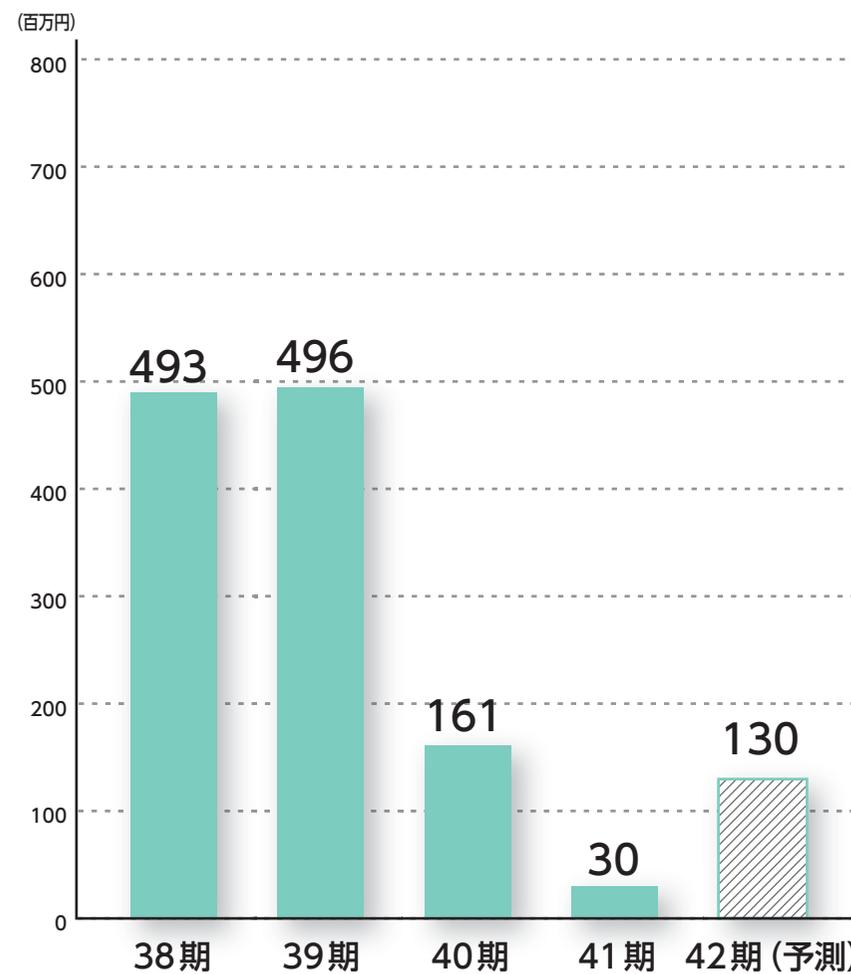


連結営業利益、連結当期純利益

■ 連結営業利益



■ 連結当期純利益



※当期純利益は、親会社に帰属する当期純利益を表示しております。



住宅事業の取り組み

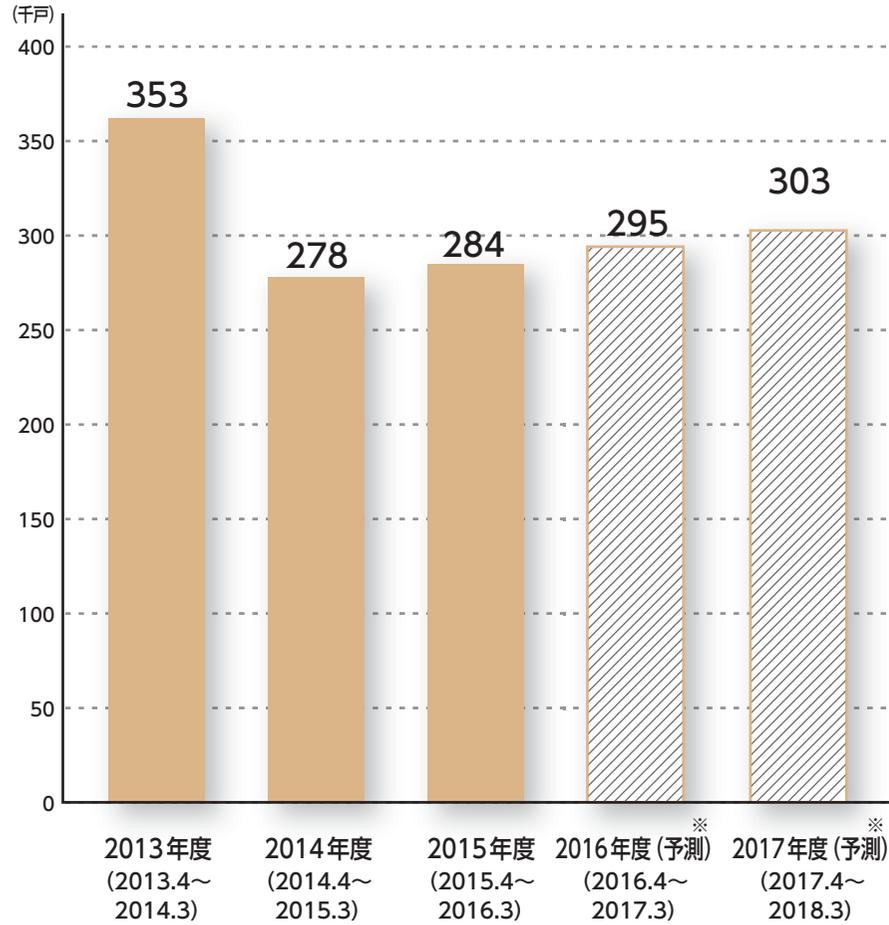
住宅事業部

特建事業部

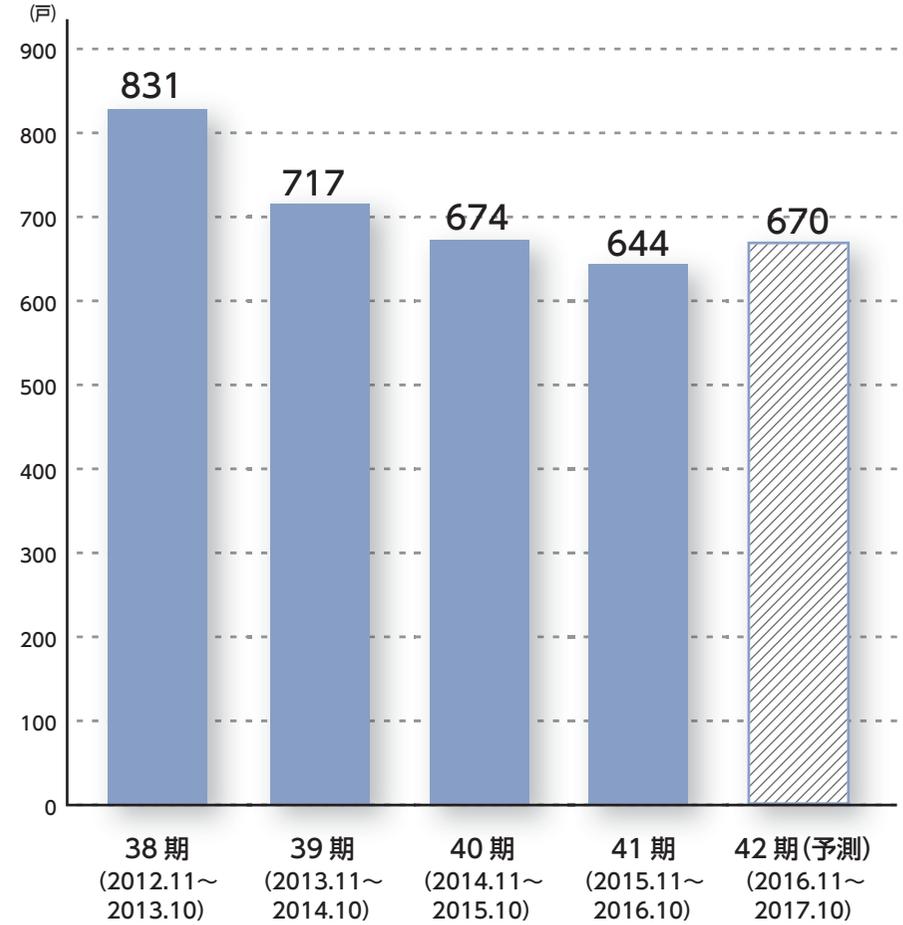
リズナス事業部



■全国の新設着工戸数(持家) [出所] 国土交通省



■土屋グループの新設着工戸数(全地域)



※2016年度以降は第一生命予測値

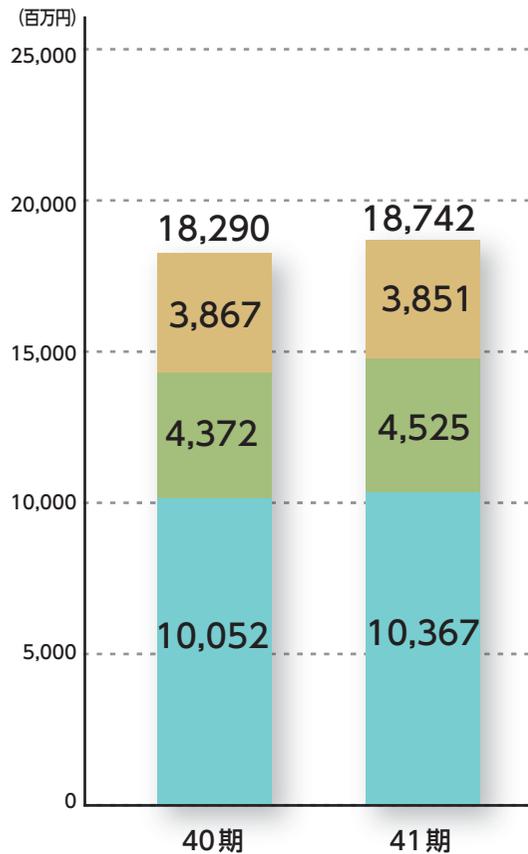


地区別売上高・地区別受注残高・受注金額

住宅事業の取り組み

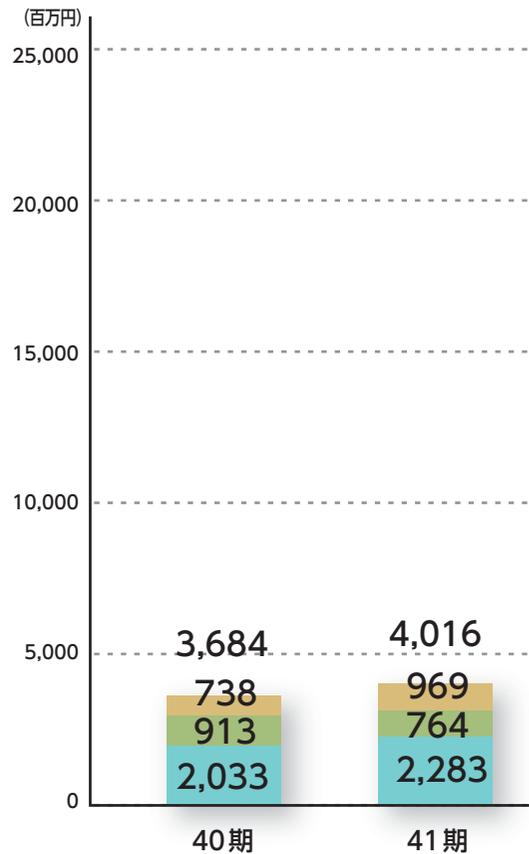
■地区別売上高

北海道 東北 関東・東海・関西

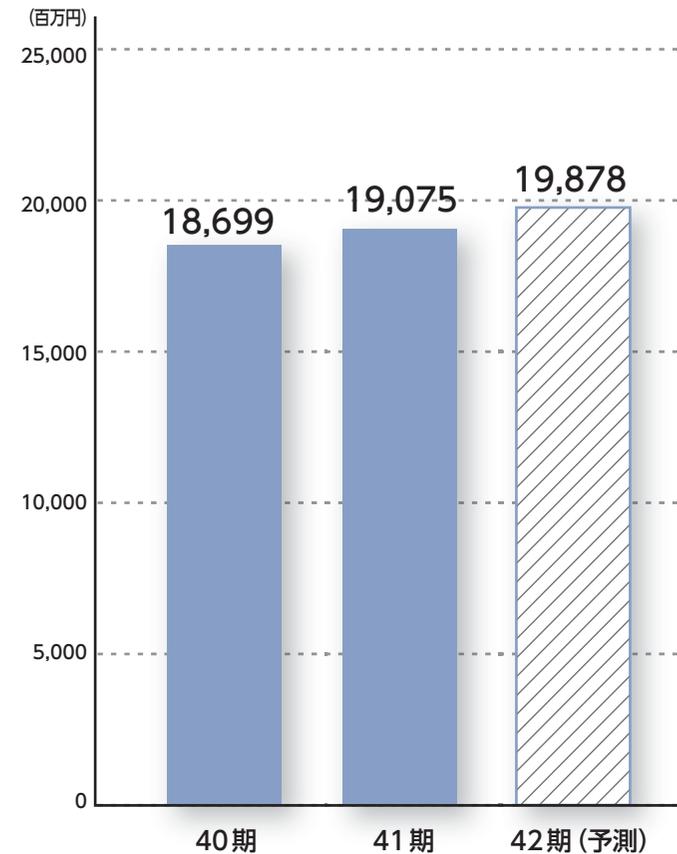


■地区別受注残高

北海道 東北 関東・東海・関西



■受注金額



※戸建注文住宅が台風等の悪天候による影響により、完成引渡棟数が当初の計画より減少しましたが、分譲住宅等の売上が増加したことにより、売上高は微増となりました。

価格帯・ニーズを明確にした事業部を新設し体制強化

ZEH対応モデルの販売強化



高付加価値なデザイン商品の提供により、富裕層への対応を強化。



住宅事業部

新設

ハイパーデザイン室

お求めやすい価格の商品の提供により、裾野の広い若年層のお客様への対応を強化。



新設

リズナス事業部



新設

特建事業部

サ高住、保育園、アパート、賃貸(分譲)マンションなど特殊建築事業を拡大。



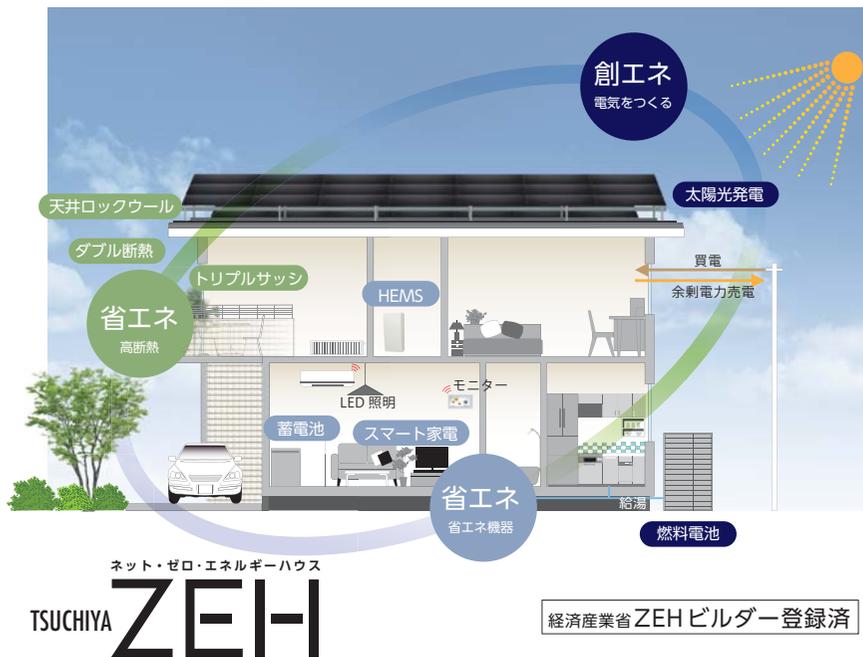


体制強化 ② 【省エネ高性能住宅化への対応】

住宅事業の取り組み

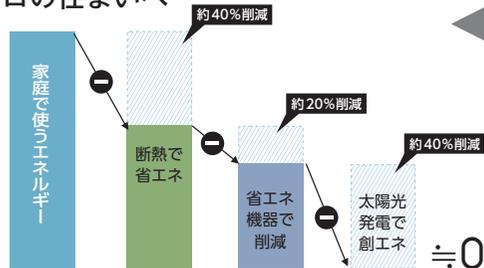
住宅事業部

ZEH対応モデルの販売強化



引き算でエネルギー収支ゼロの住まいへ

断熱(省エネ)、省エネ機器(削減)、太陽光発電(創エネ)により、家庭で使うエネルギーを収支ゼロに。中でも土屋ZEHの特長は高い断熱性能。「住むだけでエコになる」住まいです。



戸建住宅だけでなく賃貸住宅のZEH化でマーケットの拡大を図り、販売を強化する

特建事業部

サ高住、保育園、アパート、賃貸(分譲)マンションなど特殊建築事業を拡大。



店舗や公共施設など、一般住宅以外の特殊建築物を取扱う事業部。これまで、保育園・病院・寺院・アパート・賃貸(分譲)マンション・メガソーラーなど幅広く手掛けており、当社が家づくりで培ってきた省エネ技術を駆使した事業を拡大していきます。

ZEH基準をクリアしたエコ賃貸住宅

ZEH基準をクリアする賃貸住宅を開発。暖房費込みの賃料で居住できる新たなビジネスモデルは、特に、積雪寒冷地である北海道において意義が大きく、今後の賃貸住宅における省エネの推進に、大きな貢献が見込まれるものと評価されました。



光熱費約60%削減



平成28年度「北海道省エネルギー・新エネルギー促進大賞 省エネルギー部門大賞 受賞」

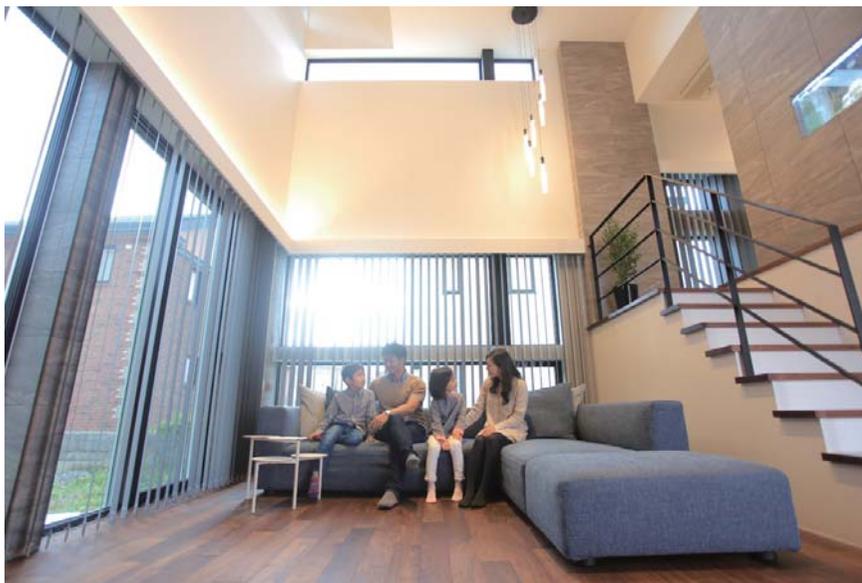


体制強化 ③ 【リズナス事業部・ハイパーデザイン室】

住宅事業の取り組み

リズナス事業部

お求めやすい価格の商品の提供により、裾野の広い若年層のお客様への対応を強化。



価値ある家を、お手頃に



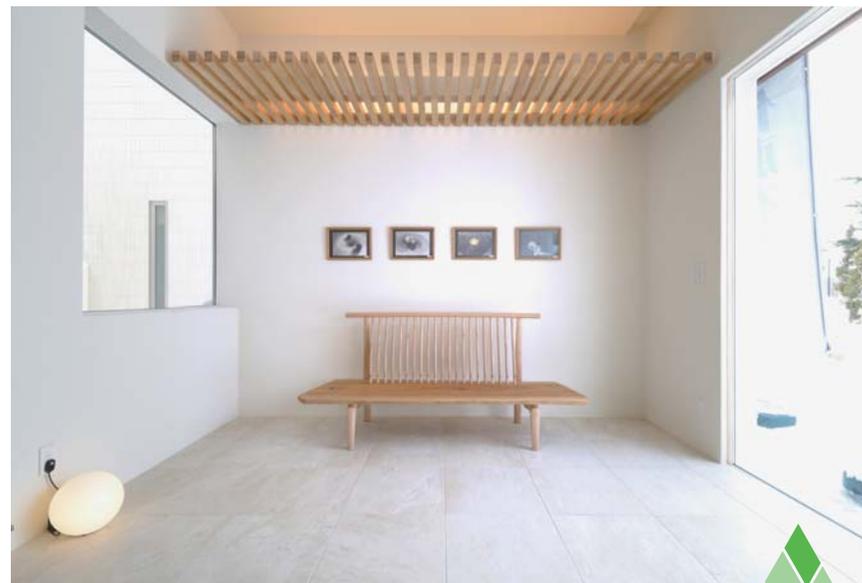
リズナス
土屋ホームの新ブランド『LIZNAS』は、本当に価値ある家をお手頃な価格でお届けしたいという想いから誕生しました。

外断熱や熱交換換気システム、床下換気など、土屋ホームがこれまでの歩みの中で積み重ねてきた、安心して長持ちする家のノウハウはそのままに、精緻な計算に基づいた設計とデザインで空間のムダをカット。その分、建築費用もコンパクトにしました。少子化、核家族化という時代の流れにマッチした、リーズナブルで高品質な住まいです。

※リズナスは、リーズナブルとハビネスの両方を意味した造語です。

ハイパーデザイン室

高付加価値なデザイン商品の提供により、富裕層への対応を強化。



森林公園駅前モデルハウスが、ウッドデザイン賞2016 (建築・空間・建材・部材分野) を受賞しました。



JAPAN WOOD DESIGN
AWARD 2016



「合法性」「持続可能性」を備えた主要構造材から形創られ、森林を骨子に内外にWOODの可能性を追求した安全・安心を合わせ持つシンプルなフォルムと国産材使用の手創り家具をも含め柔らかな木質空間を追求した北海道発祥のバリアフリー高性能デザイン住宅。



体制強化 ④ 【営業販路の拡大】

営業販路を全国へ拡大

地域完結型組織体制の確立を目指し、
 「東京」へ本社を置き札幌との2本社体制へ。
 人材・情報収集の強化により経営基盤を確固たるものとし、
 支店の充実を図り営業販路を拡大し、
 真の住まいを全国へお届けします。

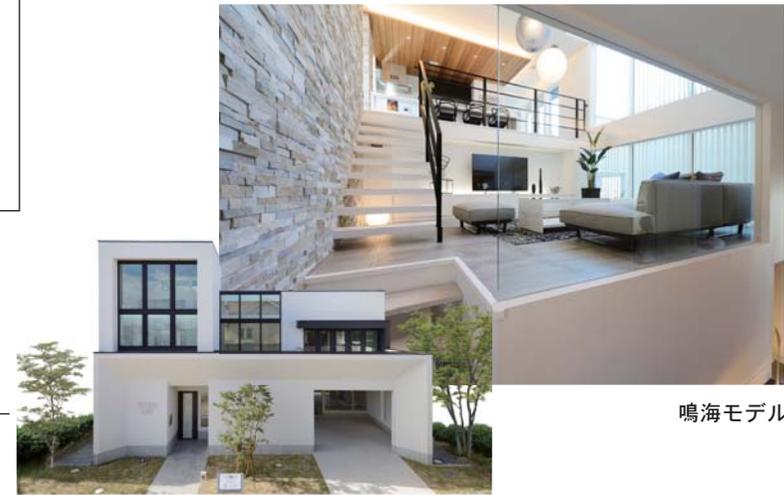


2017年 新モデルハウス
 オープン予定

Model House Open



柏の葉モデル



鳴海モデル



リフォーム事業の取り組み

戸建てリフォーム

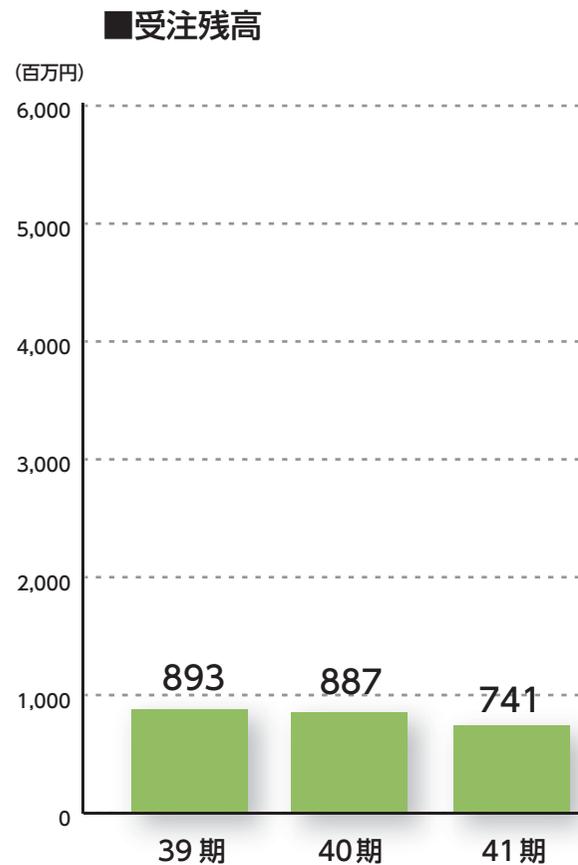
マンションリフォーム

提案型リフォーム

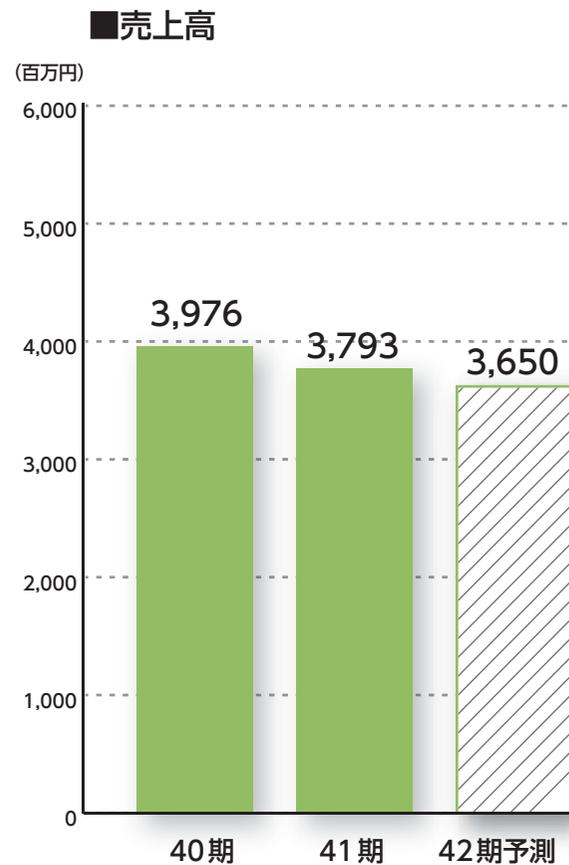


受注残高と売上高、営業利益

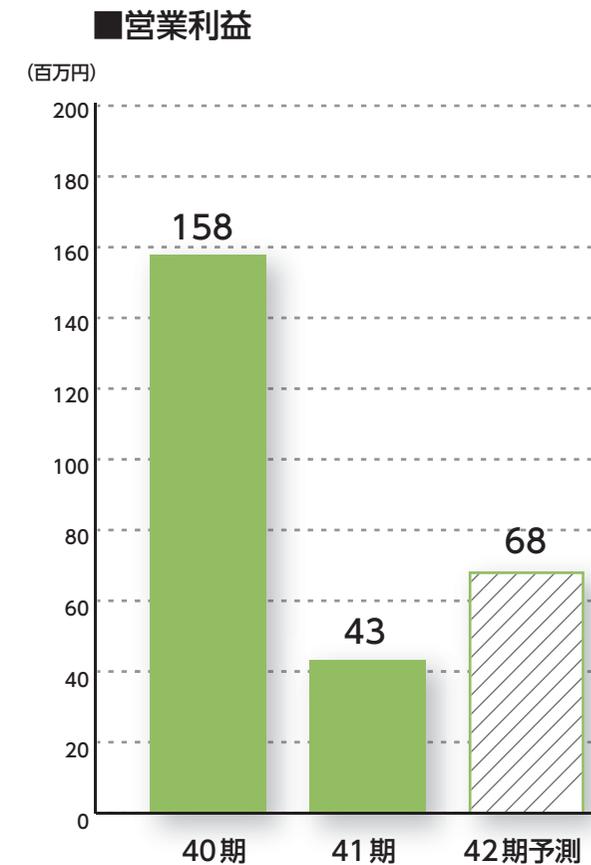
リフォーム事業の取り組み



※41期の受注高が前年を下回ったことから、繰越受注残高も減少。



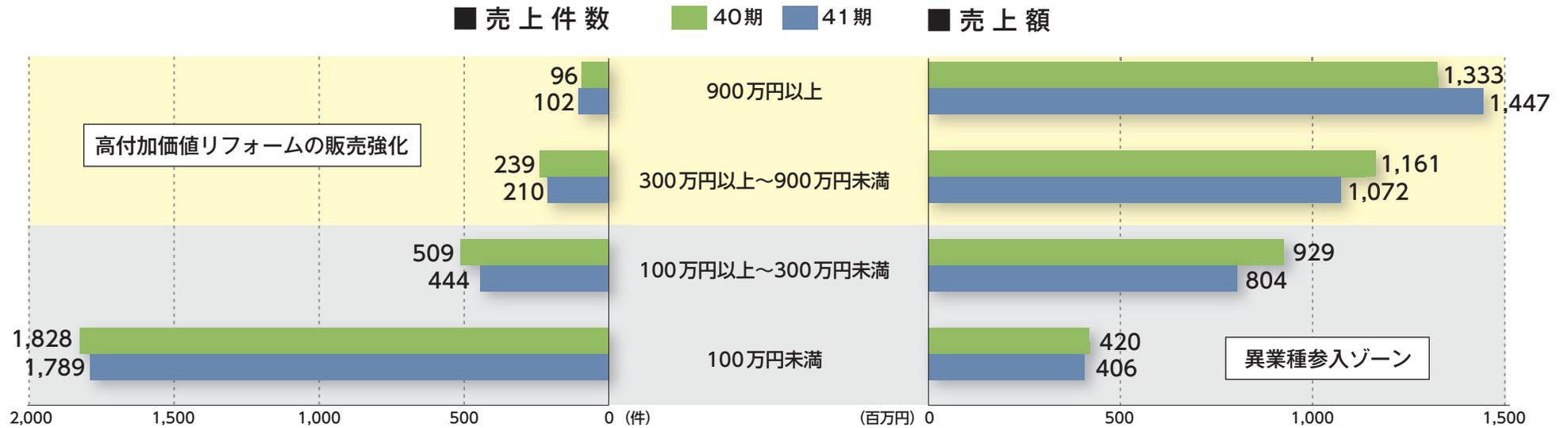
※41期は価格競争が進み、受注が低迷した影響を受けました。



※売上高の減少及び、販売促進費などの増加により営業利益が減少。42期は、売上総利益の改善及び販売管理費の削減により増益を見込んでおります。

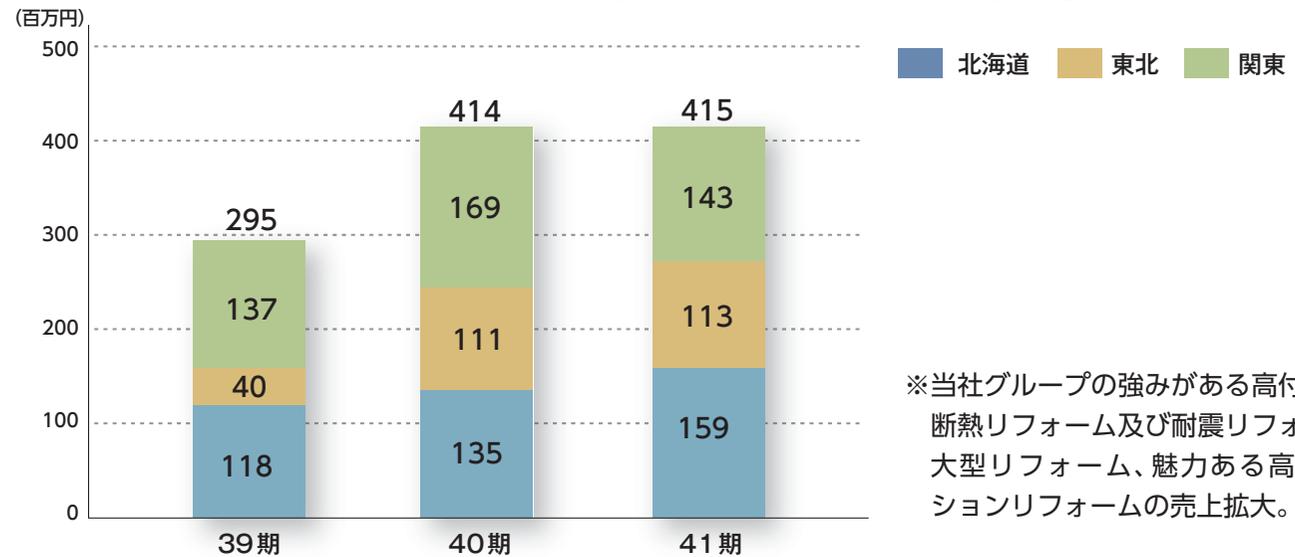
売上構成

リフォーム事業の取り組み



マンションリフォーム売上額

※上記売上額よりマンションリフォームの売上額を抜粋



※当社グループの強みがある高付加価値の断熱リフォーム及び耐震リフォーム等の大型リフォーム、魅力ある高性能マンションリフォームの売上拡大。



売上拡大のための販売戦略①【省エネリフォーム】

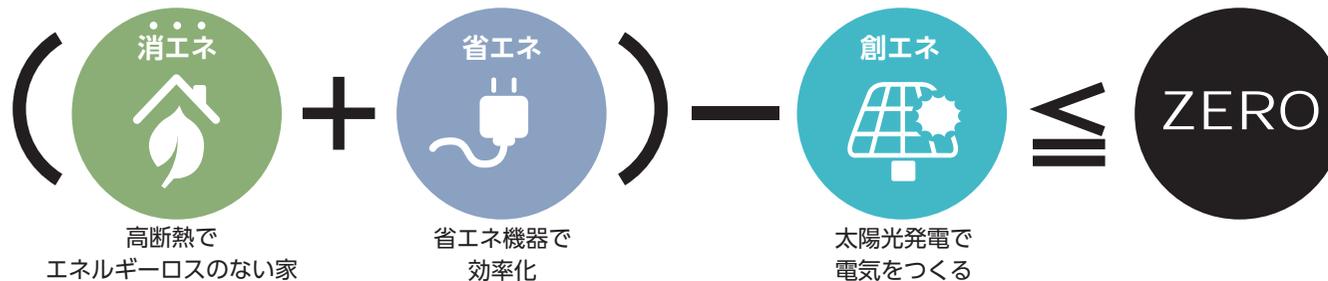
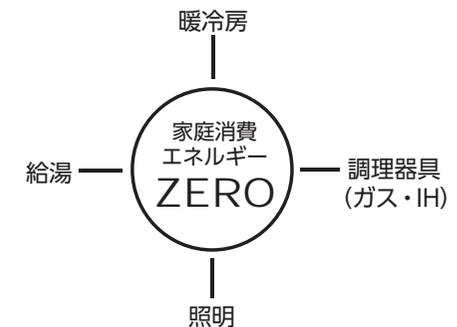
リフォーム事業の取り組み



土屋ホームトピアは、リフォーム専門会社では北海道で唯一***ZEH**ビルダーとして登録されました。

土屋ホームトピアは、既存住宅の改修によるZEH化に向け、ZEH支援事業への取り組みを開始しました。土屋ホームトピアのZEHの特長は、高い断熱性能です。エネルギーロスを無くし消エネすることで効率良くZEH化し、光熱費のかからない住まいづくりの売上拡大を図ります。

*一般社団法人環境共創イニシアチブwebサイト内「ZEHビルダー一覧」2017年1月調べ





売上拡大のための販売戦略②【付加価値の高い提案】

リフォーム事業の取り組み

高性能省エネ
戸建てリフォーム



高性能
マンション
リフォーム



付加価値の高い
提案リフォーム

古民家再生
リフォーム

歴史ある住まいを明日へつなぐ再生リフォーム



築60年



築60年

心までも豊かにしてくれる介護リフォーム



趣味を楽しみ前向きな日々



マンションの中で庭園を楽しむ

省エネ戸建て・マンションのほか、古民家再生リフォーム・介護リフォームなど新たな切り口の商品による独自の付加価値の高い提案リフォームの販売を強化。



売上拡大のための販売戦略③【神戸支店 新規出店】

リフォーム事業の取り組み

神戸支店新規出店

関西地域に新規出店し、販路拡大を図ります。

兵庫県

- 神戸支店

北海道

- 本店
- 札幌マンションリフォーム課
- TEC・EX課
- セールスプロモーション課
- 札幌豊平支店
- 札幌西支店
- 札幌南支店
- ノーマライゼーション支店

東京都

- 世田谷支店
- 首都圏マンションリフォーム課
- 目黒支店
- 大田営業所

神奈川県

- 横浜支店

福岡県

- 福岡支店
- 福岡マンションリフォーム課

- 旭川支店
- 小樽支店
- 帯広支店
- 苫小牧支店
- 函館支店

岩手県

- 盛岡支店

宮城県

- 仙台支店
- 仙台マンションリフォーム課

福島県

- 福島支店
- 会津若松営業所
- 郡山支店

長野県

- 軽井沢リフォームスタジオ

Reform Model House

リフォームが体験できるモデルハウスを各地に展開



軽井沢モデルハウス



札幌西モデル



平岡モデルハウス

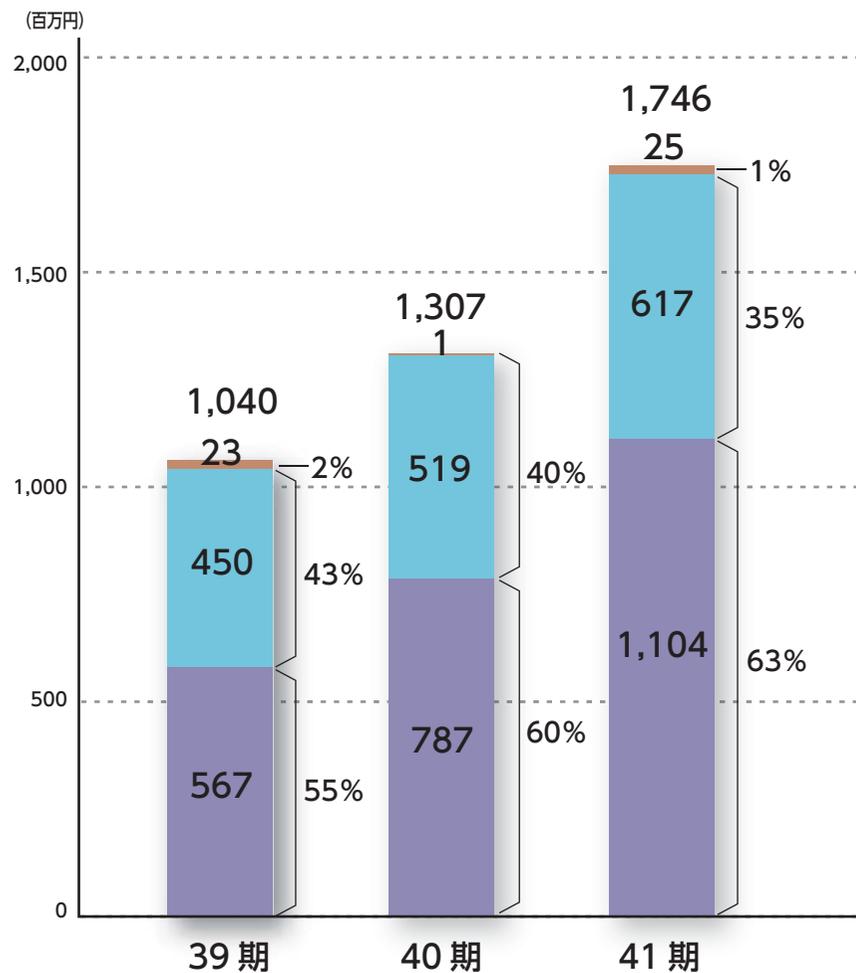


不動産事業の取り組み

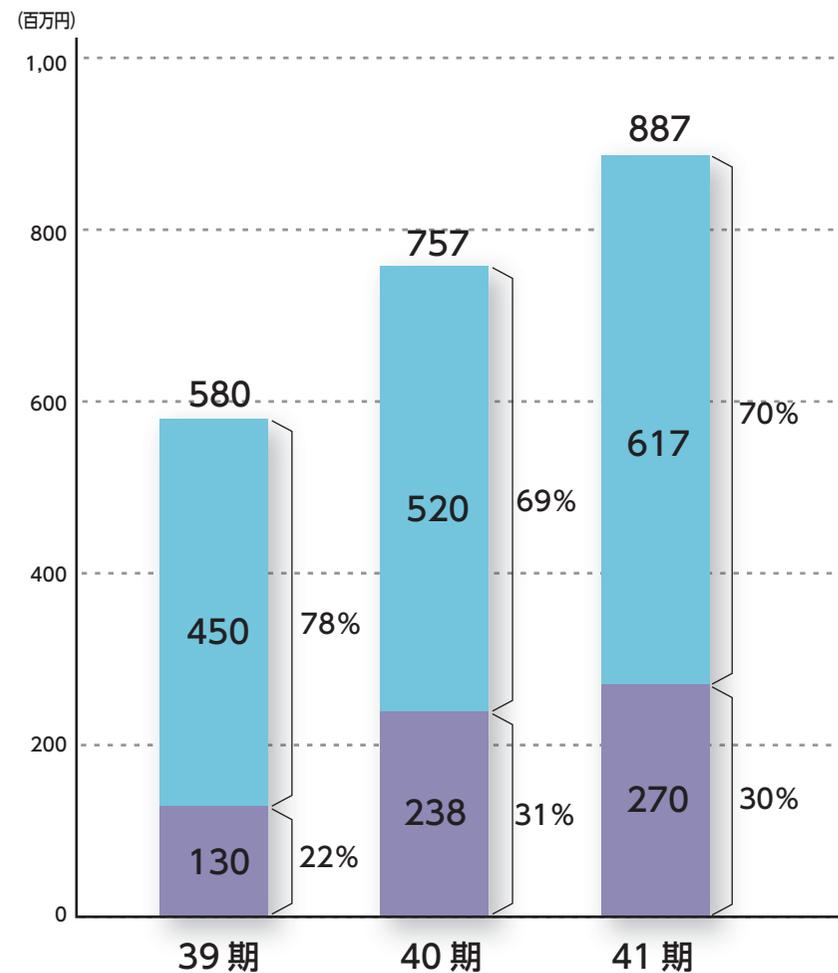
不動産事業部

リノベーション事業部

■ 売上高の推移 ■ 不動産販売 ■ 仲介手数料 ■ その他



■ 粗利額の推移 ■ 不動産販売 ■ 仲介手数料



※中古住宅の販売が順調に推移

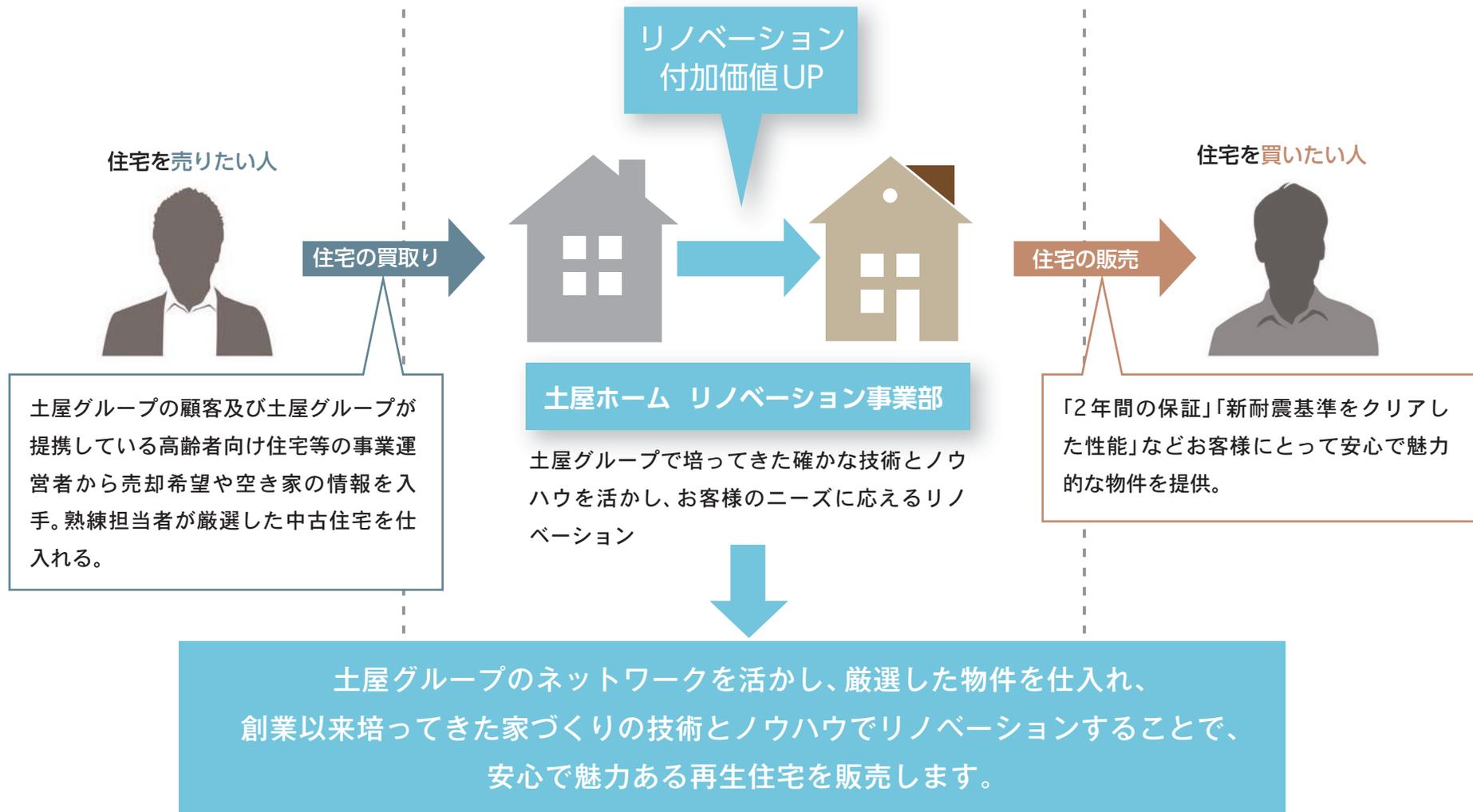
※近年の地価上昇に伴い、1物件当たりの取引額の増加⇒仲介手数料が押し上げられた。



体制強化 ② 【リノベーション事業部(再生住宅事業)】

不動産事業の取り組み

リノベーション部をリノベーション事業部へ



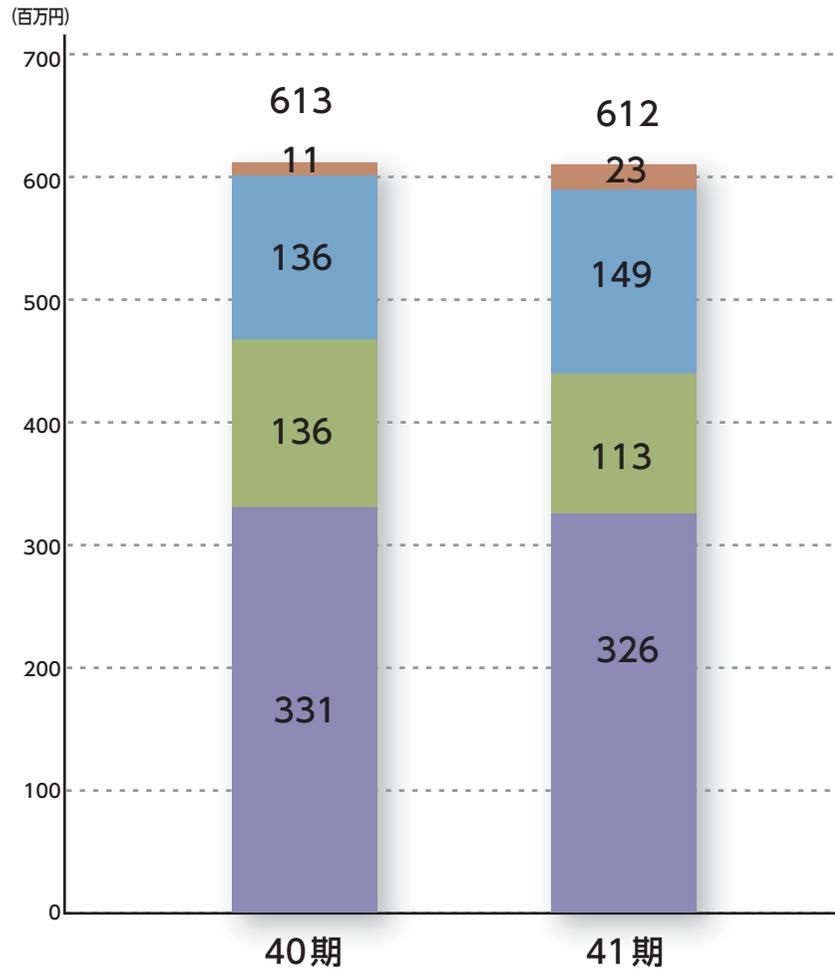


賃貸事業の取り組み

TSUCHIYA ほけんプラザ

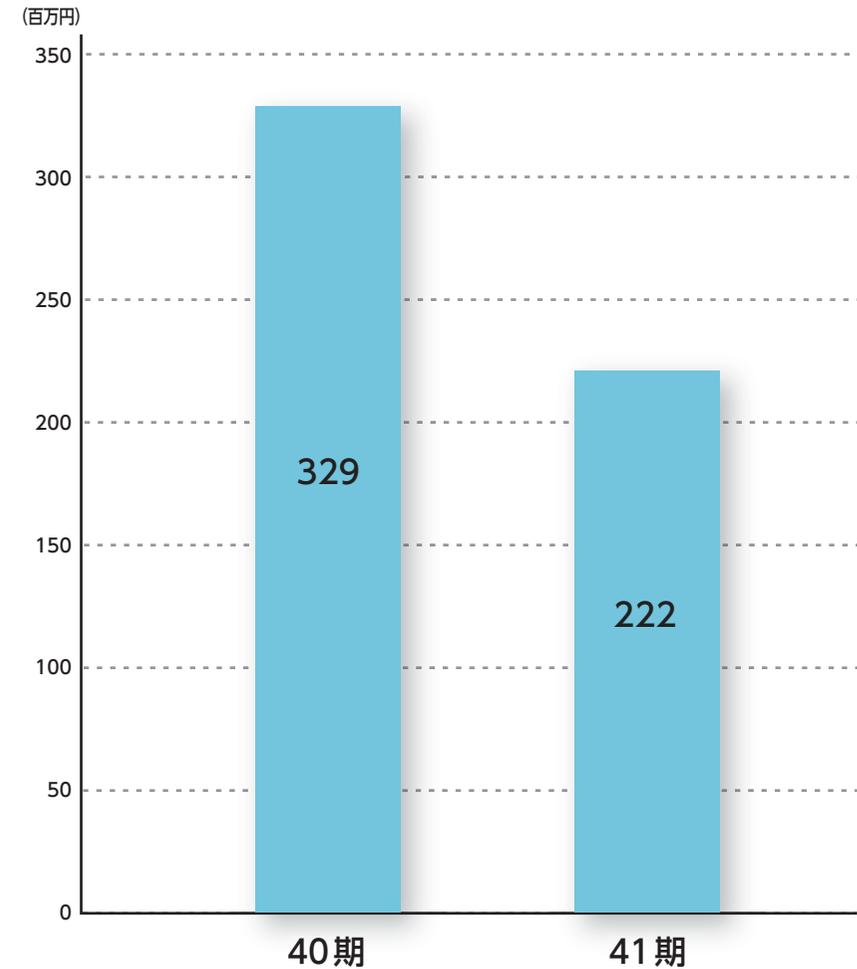
不動産セミナー

■ 売上高 ■ 賃貸料収入 ■ 管理受託手数料 ■ 営繕 ■ その他



※管理受託戸数は増加しましたが、損害保険の代理店手数料収入が減少しました。

■ 営業利益



※手数料収入が減少したことや、販売費及び一般管理費の増加により、営業利益は、対前年比32.3%減。

多数の保険商品からお客様に合った商品をご提案。
人生設計のトータルサポート「TSUCHIYAほけんプラザ」



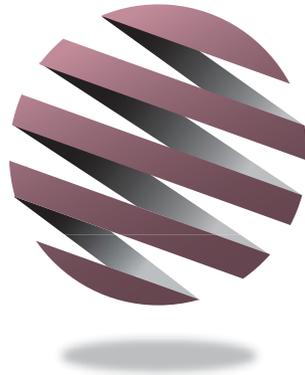
住宅ご購入のお客様やリフォームされるお客様のための火災保険サービスに加え、ご購入後の不安や悩みを解消するため、「ライフプランニング」サービスおよび「生命保険の見直し」サービスを提供。住宅ローンを含めた資金計画のご相談から住宅購入後のライフプランまでトータルにサポートを行っております。

オーナー様向け不動産セミナー



アパート経営における不安やリスクを解消するためのセミナーを各地で開催。「現役大家が語る満室経営術」や、「これだけは知っておきたいアパート経営に潜むリスク管理」などをテーマに、プロがわかりやすく講演。終了後には個別相談会を行い、親身にご相談に応じています。

初めてのアパート経営でも安心できるサポート体制で、賃貸事業の販路を拡大



土屋グループの家造り

企業理念

信頼の実績

お客様対応と社会貢献



(お客様、社会、会社) 公を示す。



お客様、社会、会社) 公を示す。



会社を繁栄させる
社会に貢献する
お客様に奉仕する

企業使命感

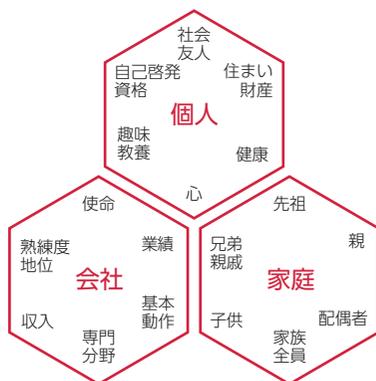
土屋グループは、住宅産業を通じてお客様・社会・会社の“三つの人の公”のために物質的・精神的・健康的な「豊かさの人生を創造する」ことを企業使命としております。シンボルマークはその「三つの人」と「公」を象徴し、シンボルカラーの“紅”は積極果敢な行動力と情熱を現しております。

3つの象徴的な取り組み

3KM 生涯幸福設計(人財育成)

3KM発想(個人、家庭、会社の生きがい・やりがいの目標設定)により、お客様の一生に一度の夢と希望の住宅づくりを担うための、資質の高い人財育成に取り組んでおります。

個人・家庭・会社の行動目標 (3KM)



土屋アーキテクチャカレッジ

土屋ホームの企業内認定大工職人養成学校として1991年に開校。確かな技術を習得した社員が土屋グループの直接施工を行うエリアを拡大中です。また、2015年より女性の内装工事職人の採用を開始。男女を問わないプロ集団を目指しております。



(公財)ノーマライゼーション住宅財団

ノーマライ理念に立ち、1989年に設立。福祉住宅の研究と普及に力を注ぎ、「福祉住宅建築助成金事業」を推進する等、世界の福祉住宅の情報を提供しております。



ノーマライゼーションの理念と実践を紹介する「With Life(ウィズライフ)」



1989年、日本で初めて車椅子で暮らせる「ノーマライゼーション生涯福祉モデル住宅」。



信頼の実績

土屋グループの家造り

1984年

2009年～2012年

2014年

2015年

2016年

建設大臣賞受賞
全国省エネルギー住宅コンクール全国第1位



国土交通省の長期優良住宅先導事業
4年連続5回採択
2009年度1回、2010年度2回、2011年度1回、2012年度1回



北海道省エネルギー大賞受賞
北海道省エネルギー・新エネルギー促進大賞省エネルギー部門大賞
ネットゼロエネルギーハウスBEST TWOBY ZERO



北海道環境・エネルギープロジェクト形成促進事業採択
札幌西モデルハウスの既存住宅のリノベーションによるスマート化



経済産業省主催 平成27年度
先進的なリフォーム事業者表彰受賞
土屋ホームトピアが受賞



北海道省エネルギー大賞受賞
北海道省エネルギー・新エネルギー促進大賞省エネルギー部門大賞
積雪寒冷地型スマート賃貸住宅スマートティ

林野庁補助事業
ウッドデザイン賞2016受賞
森林公園駅前モデルハウス





お客様対応と社会貢献

土屋グループの家造り



季刊誌「一億の住まいと財産」

生涯にわたってお付き合いを持続

40年間という長期間、ご送付する季刊誌「一億の住まいと財産」を発行。生涯にわたってお得意様をサポートします。



お客様感謝祭(夏まつり)

日頃のご愛顧に感謝して、夏まつりを開催。毎年たくさんのご来場をいただいています。



葛西 紀明 SAJ29承認第00490号



伊藤 有希 SAJ29承認第00491号

TSUCHIYA HOME SKI CLUB

TEAM TSUCHIYA

企業理念と社会貢献の観点から、2001年に土屋ホームスキー部「チーム土屋」を開設。葛西紀明をはじめ「チーム土屋」は、次の2018年平昌オリンピックを目指し、大舞台での活躍が期待されます。皆様のご声援をよろしくお願いいたします。



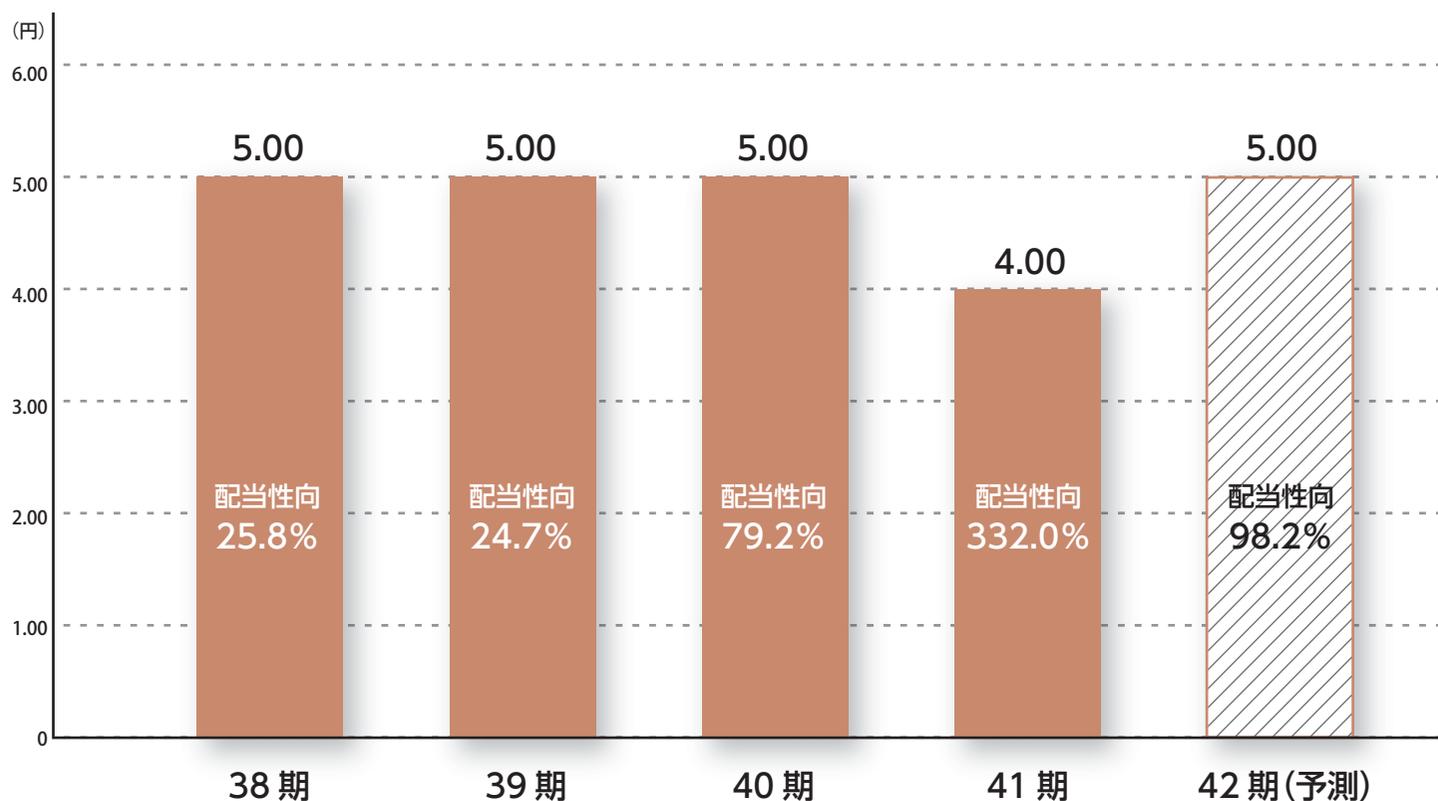
SAJ29承認第00492号



株主還元の姿勢



■ 配当金・配当性向の推移



(ご参考)

第42期 自己株式取得の実施

- ・取得し得る株式の総数 600,000株(上限) (発行済株式総数「自己株式を除く」に対する割合2.35%)
- ・株式の取得価額の総額 1億円(上限)

「心地よい住まい、心豊かな人生」

TSUCHIYA GROUP

住まいは、幸せな暮らしのベースであり、心豊かな人生を育む一番大切な場所です。物質的にゆたかなだけでなく、精神的にも健康的にも真の「豊かさ」を追求することが当社グループの企業使命感です。お客様一人ひとりとの心のつながりを大切にし、生涯のパートナーとして成長し続ける企業を目指します。



www.tsuchiya.co.jp

〒060-0809 札幌市北区北9条西3丁目7番地
TEL.011-717-5556 FAX.011-736-5552

この資料に関するお問い合わせ **総合企画部** E-mail:tsuchi-0150@tsuchiya.co.jp

※将来予測に関する記述につきましては、目標や予測に基づいており、確約や保証を与えるものではありません。